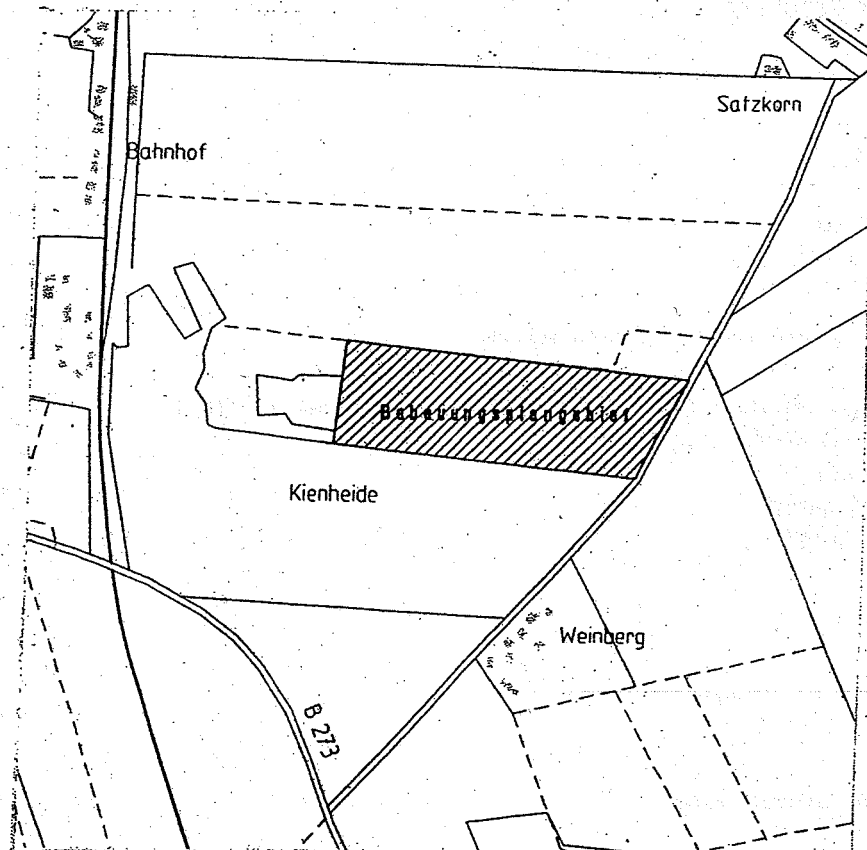


Landeshauptstadt Potsdam, OT Satzkorn

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „GEWERBEGEBIET 2“

BEGRÜNDUNG



Auftraggeber: Behrens Baustoffe GmbH
Bergstraße
14476 Satzkorn

Planverfasser: Lahr-Eigen & Partner
Freie Architekten und Stadtplaner
Pestalozzistr. 4
10625 Berlin
(städtebaulicher Teil)

Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Gotje Skujin
Rennbahnstraße 17a
13086 Berlin
(Grünordnung)

Planungsstand: Satzungsbeschluss

Inhalt

1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung	4
1.1. Rechtliche Grundlagen	4
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3. Planungsablauf	4
1.4. Grünordnung und Umweltverträglichkeit	5
2. Anlass der Planung	6
2.1. Planungsgegenstand	6
2.2. Planungsnotwendigkeit	6
3. Bindungen aus übergeordneten Planungen	7
3.1. Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV)	7
3.2. Regionalplan Havelland-Fläming	8
3.3. Flächennutzungsplan	8
3.4. Nachrichtliche Übernahmen	8
3.5. Verbindliche Bauleitplanung	8
4. Örtliche Verhältnisse	8
4.1. Bestandsangaben zum Plangebiet	8
4.2. Eigentumsverhältnisse	10
5. Planinhalt des Bebauungsplanes	10
5.1. Städtebauliche Festsetzungen	10
5.1.1. Art der Nutzung (Baugebiete)	10
5.1.2. Maß der Nutzung	13
5.1.3. Bauweise	15
5.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.1.5. Lärmschutzmaßnahmen	17
5.1.6. Einfriedungen	17
5.1.7. Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten	18
5.2. Grünordnerische Festsetzungen	18
5.2.1. Erhaltungsbindungen	19
5.2.2. Pflanzgebote	20
5.2.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
5.2.4. Sonstige grünordnerische Festsetzungen	21
5.2.5. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, Waldumwandlung	22

6. Flächenbilanz	23
7. Umweltverträglichkeit	24
7.1. Emissionen, Immisionen, Lärm	24
7.2. Altlasten	26
7.3. Grünordnerischer Fachbeitrag	26
7.3.1. Eingriffsermittlung	26
7.3.2. Bilanz	32
7.3.3. Festsetzungen	36
7.3.4. Ersatzmaßnahmen, Waldumwandlung	41
7.3.5. Integration in den Bebauungsplan	43
8. Technische Infrastruktur	44
8.1. Verkehrserschließung	44
8.2. Ver- und Entsorgung	44
9. Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmale)	44
10. Auswirkungen der Planung	45
10.1. Bodenordnende Maßnahmen	45
10.2. Kosten für die Gemeinde	45

1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbegebiet 2“ wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 317) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Bergstraße / Ecke Eichenallee in Satzkorn und umfasst die Flurstücke 111/1 und 111/2 der Flur 1 der Gemarkung Satzkorn. Das Plangebiet besitzt eine Größe von etwa 9,63 ha.

1.3. Planungsablauf

Bereits am 11.01.1994 fasste die Gemeindevertreterversammlung der bis Oktober 2003 zum Amt Fahrland gehörenden Gemeinde Satzkorn - seitdem Ortsteil der Landeshauptstadt Potsdam - den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4 „Gewerbegebiet 2“ für den Geltungsbereich der Flurstücke 111/1, 111/2 und 111/3 der Flur 1 der Gemarkung Satzkorn. Durch den Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Entwicklung mehrerer auf den Flurstücken bereits niedergelassener Betriebe der Baustoffbranche planungsrechtlich gesichert werden.

Nach Durchführung der erforderlichen Planungsschritte und Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan am 01.04.1997 von der

Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Mit Prüfvermerk vom 25.07.1997 stellte die Genehmigungsbehörde Mängel des Bebauungsplanes fest, die der Genehmigung des Planes entgegenstanden. Der Genehmigungsantrag wurde daraufhin mit Schreiben des Amtes Fahrland vom 05.08.1997 zurückgezogen. Die Mängel der Planung sollten behoben und der Bebauungsplan danach erneut zur Genehmigung eingereicht werden.

Vor Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens musste die Gemeinde Satzkorn den Flächennutzungsplan ändern. In der am 16.09.1998 genehmigten Fassung der 1. Änderung ist das Bebauungsplangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der Folgezeit wurde zwar die inhaltliche Überarbeitung des Bebauungsplanes vorangetrieben, die formale Weiterführung des Planverfahrens verzögerte sich jedoch bis zum Jahr 2003. Am 01.07.2003 erfolgte der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das Flurstück 111/3 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 „Gewerbegebiet 2“ ausgegliedert und dem an das Plangebiet westlich angrenzenden Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.3 „Gewerbegebiet 1“ zugeordnet.

Für den neu gefassten Geltungsbereich wurde auf der Sitzung der Gemeindevertreterversammlung Satzkorn vom 23.10.2003 ein überarbeiteter Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens bestimmt. Auf Grund der kurz danach vollzogenen Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg, im Rahmen derer die Gemeinde Satzkorn Ortsteil der Landeshauptstadt Potsdam wurde, konnte das Planverfahren erst Anfang 2004 durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam weitergeführt werden. Der im Interesse der Rechtssicherheit der Planung teilweise nochmals überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes hat sodann vom 18.08. bis 20.09.2004 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 07.06.2006 die Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren abgewogen. Es ergaben sich daraus keine Planänderungen, die die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens notwendig gemacht hätten. Die Stadtverordnetenversammlung hat daraufhin auf der selben Sitzung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.4. Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Bei der Erstellung städtebaulicher Pläne ist die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange als öffentliche Belange im Rahmen der Abwägung zu gewährleisten (§ 1a BauGB).

Um die Belange der Natur und Landschaft in der Abwägung angemessen zu vertreten, ist gemäß §§ 7-10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) zu diesem Bebauungsplan ein grünordnerischer Fachbeitrag nach dem Anforderungskatalog des Landesumweltamtes (LUA) erarbeitet worden.

Wesentlicher Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrages sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist im Bauleitplan darüber zu entscheiden, wie zu erwartende Eingriffe ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass Fragen der Eingriffs-Ausgleichsproblematik in einer frühen Planungsphase berücksichtigt werden. Die Erfüllung dieser Anforderungen wird durch den grünordnerischen Fachbeitrag vorbereitet.

Da die Erarbeitung einer gesonderten Planzeichnung nicht Gegenstand des grünordnerischen Fachbeitrages ist, sind dessen Ergebnisse bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes integriert worden.

Seit der in Verbindung mit dem Vollzug des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IUV-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vorgenommenen Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2001 sollen die Belange des Umweltschutzes verstärkt und differenzierter in den Abwägungsvorgang einfließen. Handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens dient, für welches sich gemäß Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 die Notwendigkeit für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt, so ist als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ein so genannter Umweltbericht vorzulegen. Im Umweltbericht müssen Angaben zu den Auswirkungen auf die Umwelt (z.B. Wasserhaushalt, Boden, Fauna, Flora, Luft, Klima, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild) enthalten sein.

Zur vorliegenden Planung wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des o.g. Gesetzes durchgeführt, da das Planverfahren bereits vor dem 14. März 1999 eingeleitet wurde. Es gilt damit die Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 2 BauGB. Im Abwägungsprozess wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dennoch umfassend berücksichtigt (siehe Kapitel 7.).

2. Anlass der Planung

2.1. Planungsgegenstand

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist die Herstellung des planungsrechtlichen Rahmens für die räumliche und funktionelle Neugliederung und Bebauung der an der Bergstraße / Ecke Eichenallee gelegenen Flurstücke 111/1 und 111/2 der Flur 1 der Gemarkung Satzkorn. Diese Flurstücke sind Teil eines sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus erstreckenden ehemaligen militärischen Versorgungsdepots. Durch die Planung soll die im Wesentlichen bereits erfolgte Ansiedlung von Betrieben zur Herstellung bzw. Wiederaufbereitung (Recycling) und zum Handel mit Baustoffen planungsrechtlich gesichert werden. Im Hinblick auf eine möglichst lange Gültigkeit der Planung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes allerdings so gefasst werden, dass künftig auch die Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe erfolgen kann.

Außer den konkreten örtlichen Verhältnissen und den Nutzungsanforderungen der bereits ansässigen Betriebe sind bei der Planung vor allem die Bindungen aus den übergeordneten Planungen, insbesondere des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, zu berücksichtigen. Die Planung ist des weiteren mit den privaten Interessen der Nachbarn und mit den öffentlichen Interessen abzustimmen.

2.2. Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Gemeinde Satzkorn dieser Forderung durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nachgekommen. Der Flächennutzungsplan ist zurzeit in der Fassung der am 16.09.1998 genehmigten 1. Änderung gültig und stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für das Plangebiet noch keine rechtskräftigen Vorgaben.

Das Plangebiet ist zwar durch die ehemalige militärische Nutzung und die später vollzogene Ansiedlung von Gewerbebetrieben baulich vorgeprägt, jedoch siedlungsräumlich von den

übrigen Flächen der Gemarkung Satzkorn abgetrennt. Um durch die Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Entstehung von Missständen vorbeugen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Planinhalte zu regeln:

- Bestimmung der zulässigen gewerblichen Nutzungen (Art der Nutzung und Gliederung);
- Bestimmung des zulässigen Umfangs und Charakters der baulichen Nutzung (Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen);
- infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes (Verkehr, Versorgung / Entsorgung);
- Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen (Schutz vor Lärm, Schadstoffen, Gerüchen);
- Berücksichtigung der Belange der Grünordnung und des Umweltschutzes im Plangebiet und der Auswirkungen der Planung auf den umgebenden Landschaftsraum.

Bei der Planung sind die Belange aus den übergeordneten Planungen und die gegebenenfalls vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen (Schutzgebiete / geschützte Biotope / Naturdenkmale, Baudenkmale / Bodendenkmale o.ä.) zu berücksichtigen.

3. Bindungen aus übergeordneten Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet 2“ ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV) vom 02.03.1998 (GVBl. II S. 186) zu berücksichtigen.

Die Festlegungen des LEPeV gliedern sich in Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die im LEPeV formulierten Ziele sind beachtungspflichtig. Die Träger der Bauleitplanung sind zur Anpassung ihrer Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung verpflichtet. Das heißt, es besteht im Rahmen der kommunalen Planung kein Abwägungsspielraum. Die Grundsätze sind dagegen lediglich abwägungspflichtig und müssen Eingang in die kommunale Bauleitplanung finden. Der Träger der Bauleitplanung besitzt diesbezüglich einen gewissen Ausgestaltungsspielraum.

Die Gemeinde Satzkorn verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan - zurzeit gültig in der am 16.09.1998 genehmigten Fassung der 1. Änderung -. Die im LEPeV verankerten Grundsätze und Ziele sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Satzkorn berücksichtigt worden. Da der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet 2“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine grundsätzlichen Widersprüche zu den für das Plangebiet relevanten Inhalten des LEPeV mehr auftreten.

Bereits vor dem Inkrafttreten des LEPeV hatte das Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MUNR) in seiner Stellungnahme vom 16.03.1994 (zur Planungsanzeige der Gemeinde vom 17.01.1994 über die Aufstellung des Bebauungsplanes) dem Vorhaben zugestimmt. In einer erneuten Stellungnahme vom 15.01.2003 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin (GL) nochmals mit, dass der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sei. Bei dem Bebauungsplangebiet handele es sich um eine

Konversionsfläche, die bereits teilweise gewerblich genutzt werde. Die Konversionsfläche sei im LEPeV als Siedlungsbereich dargestellt (Verweis auf Ziele 1.0.5 und 1.1.2 LEPeV). Der Regionalplan weise die Fläche als potenzielles Arbeitsstättengebiet gemäß Plansatz 2.7.2.2 aus.

3.2. Regionalplan Havelland-Fläming

Die Gemeinde Satzkorn liegt in der Region „Havelland-Fläming“. Für diese Region wurde ein Regionalplan aufgestellt, der am 23.02.1998 genehmigt wurde. Mit Beschluss vom 09.10.2002 wurde der Regionalplan jedoch durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg für nichtig erklärt. Zurzeit befindet sich lediglich ein Teilplan „Windenergie“ im Aufstellungsverfahren.

Im Entwurf des Teilplanes „Windenergie“ zum Regionalplan Havelland-Fläming (Planungsstand 13.03.2003) sind für den Bereich der Gemarkung Satzkorn keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung festgelegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet 2“ müssen folglich diesbezüglich relevante Belange nicht berücksichtigt werden.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satzkorn ist zurzeit in der am 16.09.1998 genehmigten Fassung der 1. Änderung gültig. Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde der Teilbereich, in dem sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet 2“ befindet, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können daraus sowohl Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO als auch Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO entwickelt werden. Dies deckt sich mit den Zielen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten können.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet 2“ sind keine nachrichtlichen Übernahmen aufgrund höherrangigen Rechts oder bereits rechtsverbindlicher kommunaler Satzungen erforderlich.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes und liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzzonen. Im Plangebiet gibt es keine Altlastenstandorte. Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt und befinden sich keine geschützten Biotope oder Pflanzenarten.

3.5. Verbindliche Bauleitplanung

Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung für das Gebiet bestehen nicht.

4. Örtliche Verhältnisse

4.1. Bestandsangaben zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von 96.301 m² (ca. 9,63 ha). Darauf entfallen auf das Flurstück 111/1 13.301 m² und auf das Flurstück 111/2 83.000 m².

Beide Flurstücke waren bis zum Abzug der Westgruppe der Streitkräfte der ehemaligen Sowjetunion Mitte der 1990er Jahre mit Gebäuden eines ursprünglich von der deutschen Wehrmacht in den 1930er Jahren errichteten militärischen Versorgungsdepots bebaut. Die etwa 18,00 m hohen Speichergebäude wurden in den Folgejahren durch die neuen Grundstückseigentümer bereits nahezu vollständig abgerissen. Lediglich entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 111/2 stehen noch Reste eines Speichers sowie eine Werkstatthalle und eine Bürobaracke. Erhalten geblieben sind auf dem Flurstück 111/2 auch noch zwei Eisenbahn-Anschlussgleise, die über das westlich angrenzende Flurstück 111/3 bis zum etwa 800 m entfernt gelegenen Bahnhof Satzkorn führen, und die der früher der Erschließung des Speicherkomplexes dienenden, überwiegend gepflasterten, Straßen. Die vorhandenen Gleise und Straßenflächen sollen auch künftig weiter genutzt werden.

Auf den ehemals zwischen den Gebäuden gelegenen Freiflächen haben sich im Verlauf der Zeit Einzelbaumbestände und Baumgruppen - teilweise im flächenhaften Zusammenhang mit Waldcharakter - herausgebildet. Durch den Abriss der Gebäude sind die Bäume teilweise erhöhter Bruchgefahr ausgesetzt.

Das Flurstück 111/1 wird heute von der Firma Berger Transportbeton GmbH genutzt. Ein Antrag gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) auf Errichtung und Betrieb einer Transportbeton-Mischanlage wurde vom Amt für Immissionsschutz Brandenburg (Afl) am 06.03.1998 genehmigt. Die Anlage wurde zwischenzeitlich errichtet und in Betrieb genommen. Hauptelement ist eine etwa 27,50 m hohe Mischturmanlage. Auf dem Grundstück wurden außerdem Materiallagerboxen, ein Bürogebäude, eine Betriebstankstelle, eine Gaslagerfläche, eine Montagegrube, ein Brunnen, ein Regenwasserrückhaltebecken sowie befestigte Verkehrsflächen errichtet. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurde ein etwa 3,00 m hoher Lärmschutzwall aufgeschüttet, dessen Errichtung zur Herstellung der Nachbarschaftsverträglichkeit der Transportbeton-Mischanlage im Ergebnis des o.g. Genehmigungsverfahrens gefordert worden war. Eine Erweiterung oder Nutzungsänderung der Betriebsanlagen ist zurzeit nicht geplant.

Das Flurstück 111/2 wird von den Firmen Behrens Baustoffe GmbH und Behrens Recycling GmbH genutzt. Die Firma Behrens Baustoffe GmbH betreibt auf einem etwa 58.400 m² großen Teilabschnitt des Flurstückes einen Baustoffhandel. In diesem Bereich werden überwiegend die nach dem Rückbau noch verbliebenen Gebäude und Anlagen des ehemaligen Militärdepots genutzt. Neu errichtet wurden bisher lediglich eine LKW-Waage mit Wiegehaus und eine Betriebstankstelle. Ein am Bedarf orientierten schrittweiser Ausbau des Geländes ist vorgesehen. Auf der etwa 24.000 m² großen zweiten Teilfläche des Flurstückes 111/2 - im nordwestlichen Bereich - ist der Betrieb einer Baustoffrecycling-Anlage durch die Behrens Recycling GmbH vorgesehen. Die Errichtung der dafür erforderlichen Anlagen - eine Brech- und Siebanlage, Brunnenhaus, Sicherungsfläche mit Ölabscheider, ein Lärmschutzwall und offene Materiallagerflächen - ist bereits abgeschlossen. Die Anlage konnte jedoch noch nicht in Betrieb genommen werden, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Betriebsgenehmigung gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das Amt für Immissionsschutz Brandenburg (Afl) bisher fehlten. Dem soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes abgeholfen werden.

Die auf den Flurstücken 111/1 und 111/2 ansässigen Betriebe werden von der östlich am Plangebiet entlang führenden Bergstraße aus über eine bereits neu ausgebaute etwa 100 m lange Stichstraße erschlossen.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die im Osten vorbeiführende Verbindungsstraße zwischen der B 273 und der Ortslage Satzkorn, die Bergstraße, gesichert. In Verbindung mit dem bevorstehenden vierspurigen Ausbau der B 273 soll künftig der direkte Anschluss der Bergstraße an die B 273 geschlossen werden. Stattdessen ist jedoch der Neubau eines Verbindungsstückes von der Bergstraße zur Anschlussstelle der Ortszufahrt Fahrland an die B 273 geplant. Das neue Verbindungsstück wird etwa an der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplangebietes von der Bergstraße in östlicher Richtung abzweigen. Die Zufahrt für LKW zwischen B 273 und dem Plangebiet ist daher auch künftig ohne Ortsdurchfahrt möglich.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft entlang der südlichen Grenze die Eichenallee. Diese Straße besitzt für das Plangebiet des Bebauungsplanes keine Erschließungsfunktion. Dem Namen der Straße bereits zu entnehmen, wird die Straße von altem Alleebaumbestand (Eichen) gesäumt. Die Allee ist gemäß § 31 BbNatSchG geschützt. Die Allee wird durch die Vorhaben des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Südlich der Eichenallee erstreckt sich ein kleines Waldgebiet - die Kienheide.

Südöstlich der Kienheide liegt an der Bergstraße die zu Satzkorn gehörende Splittersiedlung „Weinberg“. Diese ist durch das Waldgebiet vor Immissionseinflüssen der auf dem Gelände des ehemaligen Militärdepots ansässigen Betriebe gut geschützt. Die Entfernung zwischen der südöstlichen Ecke des Bebauungsplangebietes und den nächstgelegenen Häusern der Siedlung beträgt etwa 400 Meter. Lediglich ein Wohnhaus befindet sich in direkter Nähe zur südöstlichen Ecke des Bebauungsplangebietes.

Westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend setzen sich die Flächen des ehemaligen militärischen Versorgungsdepots weiter fort. Dort hat sich nach Auflösung des Depots ebenfalls eine Firma der Baubranche, die B.E.S.T. BAU GmbH & Co. KG, angesiedelt. Für das Gelände befindet sich der Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet 1“ in Aufstellung.

Im Norden grenzen an die Flurstücke 111 / 1 und 111 / 2 bewirtschaftete Ackerflächen an. Die Ortslage Satzkorn liegt nordöstlich des Bebauungsplangebietes. Die Entfernung bis zum Rand der Siedlung beträgt ca. 800 m.

4.2. Eigentumsverhältnisse

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet 2“ bildenden Flurstücke 111 / 1 und 111 / 2 der Flur 1, Gemarkung Satzkorn, befinden sich jeweils in Privateigentum.

5. Planinhalt des Bebauungsplanes

5.1. Städtebauliche Festsetzungen

5.1.1. Art der Nutzung (Baugebiete)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes gliedert sich nach Art und Maß der Nutzung in insgesamt drei Baugebiete:

- Gewerbegebiet 1 (GE 1) auf dem Flurstück 111 / 1;
- Gewerbegebiet 2 (GE 2) auf einer etwa 58.400 m² großen Teilfläche des Flurstückes 111 / 2 und das